



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Permis de construire

Question écrite n° 10176

Texte de la question

M Michel Pericard appelle l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement, sur l'application de l'article L 111-5 du code d'urbanisme concernant la division de terrain. Selon les termes de cet article il ne peut être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire a été précédemment utilisée compte tenu notamment du coefficient d'occupation des sols. Certains commentateurs, en particulier MM Bouyssou et Hugot, précisent que l'article L 111-5 ne permet pas de contrôler les règles d'urbanisme autres que celles de densité. Le service urbanisme de la DDE des Yvelines s'est aligné de façon constante sur cette interprétation, de telle sorte qu'il est admis que cet article ne permet pas de contrôler la surface minimale requise pour qu'un terrain soit constructible. Si bien qu'en cas de division d'un terrain déjà bâti, la parcelle issue de la division est déclarée constructible pourvu qu'elle ait la surface requise par l'article 5 du règlement de POS, même si la parcelle qui supporte déjà une construction conserve une surface inférieure. La théorie défendue est que le code de l'urbanisme n'édicte aucune disposition sur la possibilité de s'opposer à une division de terrain, mais ne fait obligation que de constater la constructibilité des lots issus de la division. Or, il semblerait que le Conseil d'Etat, dans un arrêt Campero du 23 octobre 1987, ait admis parmi les droits à construire la règle de surface minimale des terrains supportant des constructions. C'est ainsi qu'a été annulé un permis de construire délivré sur le terrain détaché d'une propriété de 1 400 mètres carrés supportant déjà une habitation alors que le POS exigeait une surface minimale de 1 000 mètres carrés pour la constructibilité du terrain, surface obtenue par une division en deux lots, l'un de 400 mètres carrés bâti, l'autre de 1 000 mètres carrés à bâtir. Il lui demande par conséquent si, en l'absence de textes réglementaires en la matière, il est possible de s'opposer à ce genre de divisions. Dans le cas contraire, peut-on refuser un permis de construire dès lors que la parcelle issue de la division a la surface requise et qu'il existe une surface hors oeuvre nette résiduelle. Enfin, qu'en est-il de la position de la direction départementale de l'équipement, qui exerce le contrôle de la légalité, et qui fait indiquer dans les certificats d'urbanisme qu'il n'est pas possible de s'opposer à une division de terrain bâti.

Texte de la réponse

Reponse. - Les dispositions de l'article L 111-5 (alinéas 1 et 2) du code de l'urbanisme précisent en effet que « il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée » et que « lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division ». Les droits de construire dont il s'agit résultent notamment de l'application du coefficient d'occupation du sol, s'il en existe un, mais pas exclusivement de cette application. Ainsi, dans l'arrêt Campero, 23 octobre 1987, le Conseil d'Etat a décidé que les dispositions d'un plan d'occupation des sols (POS) relatives à la superficie minimale de terrain exigée pour construire sont au nombre des règles qui définissent les droits de construire au sens des dispositions précitées de l'article L 111-5 du code de l'urbanisme ». L'honorable parlementaire cite le cas d'un POS dont l'article 5 du règlement d'une zone urbaine exige une superficie minimale de 1 000 mètres carrés pour qu'un terrain soit

constructible. Les principes sus-mentionnés trouvent alors leur application de la manière suivante : les droits de construire relevant de la règle posée par l'article U5 et relatifs à un terrain d'une superficie de 1 400 mètres carrés supportant une construction ont été utilisés à hauteur de 1 000 mètres carrés par ladite construction. Le reliquat disponible est de 400 mètres carrés ; en cas de détachement d'une parcelle, seule une superficie d'au plus 400 mètres carrés pourrait être prise en compte pour l'application de l'article L 111-5, alinéa 2, du code de l'urbanisme. Ladite parcelle ne dispose donc pas des 1 000 mètres carrés de droit de construire nécessaires pour qu'en application de l'article U5 du règlement du POS une construction puisse y être autorisée.

Données clés

Auteur : [M. Pericard Michel](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10176

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement, logement, transports et de la mer

Ministère attributaire : équipement, logement, transports et de la mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 février 1989, page 936